

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ
HÀ NỘI**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
(đã được kiểm toán)

M.S.C.

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 48
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 48

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TỔNG CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Tổng Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm Chủ sở hữu, có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của pháp luật, hoạt động theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Công ty TNHH một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Số 34 Hai Bà Trưng - quận Hoàn Kiếm - thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Thành viên trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trương Hải Long	Chủ tịch
Ông Phạm Tiến Đức	Thành viên
Ông Phan Thanh Chung	Thành viên
Ông Ngô Minh Tuấn	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Tiến Đức	Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Tử Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Thắng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Xuân Vinh	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 27/05/2022)
Bà Lê Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 04/07/2022)
Ông Mai Công Quyền	Phó Tổng Giám đốc	(Chuyển công tác từ ngày 27/05/2022)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Tổng Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tổng Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - Quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tổng Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Phạm Tiên Đức

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Hội đồng Thành viên và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội được lập ngày 30/03/2023, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với một số khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) (chi tiết xem tại các thuyết minh số 5, 7, 14, 15, 16 và 20). Công ty này cũng chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tại ngày 31/12/2022 (chi tiết xem tại thuyết minh số 8). Ngoài ra, chúng tôi cũng không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần xây dựng Đô thị Hà Nội (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68) chưa được kiểm toán với tổng tài sản là 12,86 tỷ VND.

Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp đối với các khoản mục trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của các công ty sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Tài sản thiếu chờ xử lý" số tiền 14,08 tỷ VND, "Chi phí trả trước dài hạn" số tiền 6,87 tỷ VND, "Phải trả ngắn hạn khác" số tiền 5,34 tỷ VND, "Phải trả người bán ngắn hạn" số tiền 2,42 tỷ VND; chưa thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu không có biến động với giá trị là 9,10 tỷ VND. Đồng thời, báo cáo tài chính của Công ty CP đầu tư xây dựng Hà Nội - An Dương (công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hà Nội sở hữu 52,8%) chưa được kiểm toán tại ngày 31/12/2022 với tổng tài sản là 13,95 tỷ VND, tổng nợ phải trả là 12,20 tỷ VND và Vốn chủ sở hữu là 1,75 tỷ VND;
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội (công ty liên kết) gồm các khoản mục liên quan đến công nợ phải thu số tiền 27,28 tỷ VND và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này, công nợ phải trả số tiền 13,27 tỷ VND;
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22 (công ty liên kết) gồm các khoản mục "Phải thu ngắn hạn khách hàng" và "Phải thu ngắn hạn khác" tồn đọng lâu ngày và khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu này.

Báo cáo tài chính của một số Công ty liên kết được dùng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất này chưa được kiểm toán, cụ thể:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022 là 8,7 tỷ VND; tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 là 30% và Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 10,5 triệu VND;
- Báo cáo tài chính của Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46 (công ty liên kết) được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty chưa được kiểm toán có tổng Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2022 là âm 2,095 tỷ VND, tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2022 là 32,62% và Lợi nhuận sau thuế năm 2022 là âm 712 triệu VND.

Do các vấn đề liên quan đến Báo cáo tài chính của các Công ty con và Công ty liên kết nêu trên, chúng tôi không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh đối với các chỉ tiêu liên quan khi áp dụng phương pháp hợp nhất và phương pháp vốn chủ sở hữu trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ" Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Nguyễn Thanh Tùng

Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0063-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

Nguyễn Duy Quảng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3363-2020-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã TÀI SẢN số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022 (Đã điều chỉnh)
		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.993.978.777.662	2.744.911.156.987
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.669.923.532.259	1.676.023.779.780
111 1. Tiền		49.421.480.513	89.398.347.882
112 2. Các khoản tương đương tiền		1.620.502.051.746	1.586.625.431.898
120 II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	243.386.305.658	54.786.511.286
123 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		243.386.305.658	54.786.511.286
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		443.124.477.466	492.546.931.421
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	218.233.480.602	217.225.199.091
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	75.359.377.922	63.249.093.054
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		660.247.046	40.500.000.940
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	7	337.029.648.267	326.387.289.651
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(188.158.276.371)	(154.814.651.315)
140 IV. Hàng tồn kho	9	529.138.247.447	428.717.083.494
141 1. Hàng tồn kho		538.051.481.554	437.630.317.601
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(8.913.234.107)	(8.913.234.107)
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		108.406.214.832	92.836.851.006
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	737.244.194	902.696.797
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		68.418.798.103	51.925.663.786
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	39.250.172.535	40.008.490.423

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã TÀI SẢN số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022 (Đã điều chỉnh)
		VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	5.094.585.265.013	4.985.696.736.689
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	7.098.604.000	13.119.216.640
216	1. Phải thu dài hạn khác	7.098.604.000	13.119.216.640
220	II. Tài sản cố định	119.966.447.848	123.344.185.053
221	1. Tài sản cố định hữu hình	48.276.435.421	51.654.172.626
222	- Nguyên giá	204.105.882.767	206.372.455.823
223	- Giá trị hao mòn lũy kế	(155.829.447.346)	(154.718.283.197)
227	2. Tài sản cố định vô hình	71.690.012.427	71.690.012.427
228	- Nguyên giá	74.785.837.518	74.785.837.518
229	- Giá trị hao mòn lũy kế	(3.095.825.091)	(3.095.825.091)
230	III. Bất động sản đầu tư	694.645.849.219	742.940.236.867
231	- Nguyên giá	1.091.672.646.743	1.080.595.876.381
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(397.026.797.524)	(337.655.639.514)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	1.982.234.400.418	1.948.240.269.233
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	188.800.179.117	183.345.989.810
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.793.434.221.301	1.764.894.279.423
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	2.288.275.778.103	2.152.168.802.888
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.221.680.318.095	2.086.022.141.546
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	140.273.887.454	140.273.887.454
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(73.678.427.446)	(74.127.226.112)
260	VI. Tài sản dài hạn khác	2.364.185.425	5.884.026.008
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	1.950.666.358	5.389.905.867
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	413.519.067	494.120.141
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	8.088.564.042.675	7.730.607.893.676

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.620.750.000.911	3.523.262.797.701
310	I. Nợ ngắn hạn		2.043.729.098.846	1.999.311.375.155
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	357.060.665.959	385.037.591.177
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	127.816.865.740	151.984.513.580
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	56.558.438.205	26.283.807.884
314	4. Phải trả người lao động		68.177.751.462	53.003.988.396
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	739.085.105.651	675.773.674.027
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	47.131.132.161	42.714.722.770
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	515.126.221.044	552.991.346.511
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	21	82.143.301.726	62.248.048.612
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	16.256.890.834	13.270.614.546
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		34.372.726.064	36.003.067.652
330	II. Nợ dài hạn		1.577.020.902.065	1.523.951.422.546
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	73.355.090.833	47.183.242.176
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	1.372.018.042.281	1.361.441.314.293
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	21	23.433.956.555	11.462.756.748
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	22	99.710.201.388	97.424.476.607
343	5. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		8.503.611.008	6.439.632.722
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.467.814.041.764	4.207.345.095.975
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	4.467.814.041.764	4.207.345.095.975
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		1.735.370.744.902	1.735.370.744.902
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.735.370.744.902	1.735.370.744.902
414	2. Vốn khác của chủ sở hữu		16.722.368.957	16.722.368.957
417	3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		18.555.130.824	18.555.130.824
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		465.776.964.676	412.053.408.791
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		2.009.087.438	2.009.087.438
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		2.180.695.561.868	1.973.356.265.762
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.893.545.037.774	1.831.807.882.089
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		287.150.524.094	141.548.383.673
422	7. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		9.713.999.656	9.713.999.656
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		38.970.183.443	39.564.089.645
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.088.564.042.675	7.730.607.893.676

Trương Vinh Nam

Trương Vinh Nam
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

Nguyễn Thị Hải Yến
Phó trưởng phòng phụ
trách P.TCKT



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	564.697.674.757	776.381.220.543
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		564.697.674.757	776.381.220.543
11	3. Giá vốn hàng bán	26	338.158.081.942	456.891.371.922
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		226.539.592.815	319.489.848.621
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	339.495.302.937	293.982.756.215
22	6. Chi phí tài chính	28	2.373.538.714	(5.112.939.588)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		2.390.694.307	1.249.929.397
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	29	135.658.176.549	68.479.333.381
25	8. Chi phí bán hàng	30	30.854.996.037	124.022.942.561
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	273.139.880.452	300.238.438.242
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		395.324.657.098	262.803.497.002
31	11. Thu nhập khác	32	7.784.507.618	7.331.255.587
32	12. Chi phí khác	33	14.982.319.411	12.062.047.299
40	13. Lợi nhuận khác		(7.197.811.793)	(4.730.791.712)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		388.126.845.305	258.072.705.290
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	13.750.544.690	13.339.564.318
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		80.601.074	62.537.878
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>374.295.699.541</u>	<u>244.670.603.094</u>
61	18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		373.355.334.502	239.967.878.656
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		940.365.039	4.702.724.438

Trương Vinh Nam

Trương Vinh Nam
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yên

Nguyễn Thị Hải Yên
Phó trưởng phòng phụ
trách P.TCKT



Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		388.126.845.305	258.072.705.290
	2. Điều chỉnh cho các khoản		(365.861.742.481)	(63.612.023.712)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		65.875.769.178	47.906.706.966
03	- Các khoản dự phòng		41.600.281.975	242.719.389.365
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(7.908.183)	25.172.783
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(475.720.579.758)	(355.513.222.223)
06	- Chi phí lãi vay		2.390.694.307	1.249.929.397
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		22.265.102.824	194.460.681.578
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(86.934.114.849)	(29.035.498.778)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(105.875.353.260)	(4.590.094.575)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		40.384.793.859	(217.183.176.343)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		3.604.692.112	6.429.904.087
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.692.087.579)	(1.239.207.095)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.343.133.389)	(13.716.866.773)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(35.061.591.087)	(26.383.649.918)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(179.651.691.369)	(91.257.907.817)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(42.743.586.203)	(41.615.859.898)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		575.008.455	29.636.363
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(516.488.877.061)	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		372.996.749.335	16.114.494.901
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		329.859.209.704	294.645.272.652
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		144.198.504.230	269.173.544.018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Năm 2022
(Theo phương pháp gián tiếp)
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		67.400.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		75.132.098.497	15.519.482.087
34	3. Tiền trả nợ gốc vay	(43.265.645.576)	(25.287.642.254)	(25.287.642.254)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(2.588.821.486)	(1.029.000.000)	(1.029.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		29.345.031.435	(10.797.160.167)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(6.108.155.704)	167.118.476.034
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.676.023.779.780	1.508.930.476.529
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		7.908.183	(25.172.783)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	1.669.923.532.259	1.676.023.779.780

Trương Vĩnh Nam

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yến

Nguyễn Thị Hải Yến
Phó trưởng phòng phụ
trách P.TCKT



Phạm Tiến Đức
Phạm Tiến Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Năm 2022

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành Phố Hà Nội, được thành lập theo Quyết định số 78/1999/QĐ-UB ngày 21/09/1999 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Quyết định số 3456/QĐ-UBND ngày 13/07/2010 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, Tổng Công ty được chuyển đổi từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Tổng Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Tổng Công ty là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước do Ủy ban Nhân dân Thành phố làm chủ sở hữu; có tư cách pháp nhân đầy đủ, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của pháp luật, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty được Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội phê duyệt.

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội kế thừa các quyền, nghĩa vụ pháp lý và lợi ích hợp pháp đối với phần vốn, tài sản, lao động, đất đai, hồ sơ, tài liệu và các vấn đề khác có liên quan đến Tổng Công ty trước khi chuyển thành Tổng Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là: 1.900.000.000.000 VND (Một nghìn chín trăm tỷ đồng). Vốn đầu tư của Chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 là 1.735.370.744.902 VND.

Trụ sở chính của Tổng Công ty được đặt tại: Số 34 Hai Bà Trưng - quận Hoàn Kiếm - thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 638 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là: 650 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Xây lắp và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tổng Công ty trong năm là:

- Xây dựng nhà và các công trình kỹ thuật dân dụng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng, lắp đặt đường dây cáp điện ngầm có điện áp đến 35KV, trạm biến áp 110KV và trạm biến áp có dung lượng đến 2500KVA;
- Quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp;
- Giám sát thi công xây dựng loại công trình: Dân dụng và công nghiệp;
- Định giá xây dựng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;
- Quản lý vận hành nhà chung cư; Bảo trì nhà chung cư.

Cấu trúc Tập đoàn

Tổng Công ty có 04 công ty con được hợp nhất Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022, bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Tư vấn Đầu Tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Tư vấn, xây dựng, bất động sản
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	Hà Nội	100,00%	100,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	Hà Nội	65,00%	65,00%	Xây dựng, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico (i)	Hà Nội			Đầu tư Khu công nghiệp, Khu đô thị

(i) Đây là một Công ty cổ phần có vốn điều lệ dự kiến là 100.000.000.000 VND được thành lập bởi 04 cổ đông, trong đó tỷ lệ sở hữu của Tổng Công ty dự kiến là 75%. Công ty này được thành lập với mục đích kế thừa và thực hiện dự án Khu công nghiệp Sóc Sơn nhưng đến thời điểm 31/12/2022 chưa nhận bàn giao vốn, tài sản và nghĩa vụ từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico - đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty và đang được giao thực hiện dự án này.

Tổng Công ty có 12 Công ty liên kết, cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát quan trọng được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022, bao gồm:

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	Bất động sản
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam ⁽ⁱ⁾	Hà Nội	30,00%	30,00%	Thiết bị điện
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,20%	47,20%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,70%	25,70%	Xây lắp, bất động sản
Công ty CP Kinh doanh và Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	Xây lắp, bất động sản
Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	Xây lắp, bất động sản

⁽¹⁾ Kỳ kế toán của Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam bắt đầu từ ngày 01/04 đến ngày 31/03 hàng năm. Khoản đầu tư vào Công ty liên doanh là Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2022 vào Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Tổng Công ty. Tỷ lệ góp vốn vào Công ty liên doanh được xác định theo tỷ lệ góp vốn bằng Đô la Mỹ tại thời điểm Tổng Công ty góp vốn (chiếm 30% tỷ lệ vốn góp).

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tổng Công ty đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tổng Công ty.

2.4 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tổng Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.5 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán "Hợp nhất kinh doanh" và "Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết". Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư;
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.7 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được Tổng Công ty căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán

ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.8 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.9 Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	03-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-08 năm
- Thiết bị văn phòng	03-05 năm

2.10 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, trước ngày 01/01/2015 được tính trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương tự như các tài sản khác, kể từ ngày 01/01/2015 không thực hiện trích khấu hao.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06-25 năm
--------------------------	-----------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển

khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

2.12 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

BCC của Tổng Công ty theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát.

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

2.14 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tổng Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tổng Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 06 tháng đến 18 tháng.
- Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 12 tháng.
- Chi phí thuê xe ô tô ghi nhận theo giá trị ghi trên hóa đơn và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng 03 tháng.

2.15 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.16 Vay

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính.

2.17 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.18 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí các công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.19 Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng và dự phòng bảo hành căn hộ hoặc nhà đã bán được trích lập tối đa 5% giá trị công trình hoặc giá trị căn hộ và nhà đã bán dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu cho thuê văn phòng, địa điểm tại các tòa nhà, diện tích đất thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu. Vốn đầu tư của chủ sở hữu Tổng Công ty là vốn do Ngân sách Nhà nước giao và tự bổ sung bằng lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm.

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Tổng Công ty trích lập các quỹ sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty được Hội đồng thành viên thường niên phê duyệt:

- Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tổng Công ty.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành: Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được trình bày như một khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế được phân phối theo các quyết định của cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2.22 Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Tổng Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Tổng Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Cổ phiếu thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất có liên quan.

2.23 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;

Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.24 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp***a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả***

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.26 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tổng Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tổng Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Tổng Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tổng Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tổng Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tổng Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tổng Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, Tổng Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.27 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.947.070.498	3.883.362.609
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	46.474.410.015	85.514.985.273
Các khoản tương đương tiền	1.620.502.051.746	1.586.625.431.898
	<u>1.669.923.532.259</u>	<u>1.676.023.779.780</u>

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn, có tổng giá trị 1.620.502.051.746 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội, Chi nhánh Đông Đô, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương – Chi nhánh Hà Nội, Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội và lãi suất từ 3,2%/năm đến 5,0%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	243.386.305.658	-	54.786.511.286	-
	<u>243.386.305.658</u>	<u>-</u>	<u>54.786.511.286</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31/12/2022, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng TMCP Nam Á và Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Hà Nội có tổng giá trị là 243.386.305.658 VND với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm.

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	Địa chỉ	31/12/2022			01/01/2022		
		Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Tỷ lệ lợi ích %	Tỷ lệ quyền biểu quyết %	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào Công ty liên kết				220.739.379.780			203.686.714.393
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	Hà Nội	47,20%	47,20%	12.452.673.062	47,20%	47,20%	12.615.435.397
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Nghệ An	31,00%	31,00%	26.898.817.140	31,00%	31,00%	22.600.299.377
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Nghệ An	22,00%	22,00%	50.187.686.050	22,00%	22,00%	40.226.699.558
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 17	Hà Nội	30,00%	30,00%	2.613.523.810	30,00%	30,00%	2.615.117.918
- Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Hà Nội	29,11%	29,11%	44.536.943.916	29,11%	29,11%	41.167.947.602
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Hà Nội	39,12%	39,12%	40.840.197.738	39,12%	39,12%	40.374.097.410
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	21.496.548.530	30,00%	30,00%	22.265.868.594
- Công ty CP Kinh doanh và Phát triển Nhà và Đô thị Hà Nội	Hà Nội	30,00%	30,00%	18.772.989.534	30,00%	30,00%	18.881.248.537
- Công ty CP Đầu tư Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Hà Nội	Hà Nội	25,70%	25,70%	2.940.000.000	25,70%	25,70%	2.940.000.000
- Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Hà Nội	32,62%	32,62%	-	32,62%	32,62%	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh				2.000.940.938.315			1.882.335.427.153
- Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Hà Nội	30,00%	30,00%	7.502.916.869	30,00%	30,00%	11.899.112.813
- Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Hà Nội	30,00%	30,00%	1.993.438.021.446	30,00%	30,00%	1.870.436.314.340
				2.221.680.318.095			2.086.022.141.546

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư vào đơn vị khác**
- Công ty CP Đầu tư XD và Phát triển Nhà số 7
 - Công ty CP Thương mại và Đầu tư Xây dựng số 32
 - Công ty CP Tư vấn HANDIC Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
 - Công ty CP Chứng khoán Hòa Bình
 - Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 2 Hà Nội
 - Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52
 - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 36
 - Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 6 Hà Nội
 - Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 9 Hà Nội
 - Công ty Tài Chính Cổ phần Handico
 - Công ty CP Đầu tư Kinh doanh dự án nhà ở Long Biên
 - Đầu tư vào các đơn vị khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
	5.106.700.000	-	5.106.700.000	-
	1.850.000.000	(412.351.653)	1.850.000.000	(412.351.653)
	2.200.000.000	-	2.200.000.000	-
	11.364.545.454	-	11.364.545.454	-
	4.553.600.000	-	4.553.600.000	-
	1.026.000.000	-	1.026.000.000	-
	4.500.000.000	-	4.500.000.000	-
	14.985.432.000	-	14.985.432.000	-
	9.351.610.000	(2.921.240.317)	9.351.610.000	(2.921.240.317)
	70.000.000.000	(70.000.000.000)	70.000.000.000	(70.000.000.000)
	13.500.000.000	(50.720.472)	13.500.000.000	(46.361.615)
	1.836.000.000	(294.115.004)	1.836.000.000	(747.272.527)
	140.273.887.454	(73.678.427.446)	140.273.887.454	(74.127.226.112)

Tổng Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

5 PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Bên liên quan	13.092.826.538	-	18.822.227.122	-
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và phát triển Hồng Hà	-	-	2.853.623.544	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	3.579.737.648	-	3.579.737.648	-
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	1.587.774.827	-	5.417.802.737	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	3.662.661.869	-	1.108.410.999	-
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và đô thị Hà Nội	1.997.138.554	-	1.997.138.554	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	2.265.513.640	-	3.865.513.640	-
Bên khác	205.140.654.064	(116.819.551.010)	198.402.971.969	(89.282.651.592)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Gia Lâm	1.365.791.887	-	1.365.791.887	-
Công ty TNHH Phương Đông	13.842.789.400	(13.842.789.400)	13.842.789.400	(13.842.789.400)
Ban Quản lý các Dự án Xây dựng Dân dụng và Kiến trúc Hạ tầng Đô thị Nghệ An	18.944.104.000	(18.944.104.000)	18.944.104.000	(18.944.104.000)
Ban QLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vinh	16.688.924.777	(16.688.924.777)	16.688.924.777	(16.688.924.777)
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	(21.647.160.262)	21.647.160.262	-
Các đối tượng khác	132.651.883.738	(45.696.572.571)	125.914.201.643	(39.806.833.415)
	<u>218.233.480.602</u>	<u>(116.819.551.010)</u>	<u>217.225.199.091</u>	<u>(89.282.651.592)</u>

Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 lần lượt là 6.100.363.357 VND và 6.457.727.614 VND.

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	75.359.377.922	(1.006.724.210)	63.249.093.054	(1.006.724.210)
Công ty TNHH Điện lạnh và thiết bị công nghiệp Tân Thanh	-	-	5.206.218.500	-
Công ty CP thiết bị, kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	6.249.559.500	-	-	-
Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư Phát triển nhà Hà Nội số 15	2.013.638.345	-	2.013.638.345	-
Công ty Cổ phần Quảng cáo và Chiếu sáng Phú Thành	1.260.135.100	-	-	-
Các đối tượng khác	65.836.044.977	(1.006.724.210)	56.029.236.209	(1.006.724.210)
	75.359.377.922	(1.006.724.210)	63.249.093.054	(1.006.724.210)

7 PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về cổ phần hóa	34.875.000	-	34.875.000	-
Phải thu về tạm ứng	4.465.634.834	-	3.970.586.329	-
Ký cược, ký quỹ	4.492.922.793	-	4.487.922.793	-
Phải thu khác	328.036.215.640	(70.332.001.151)	317.893.905.529	(64.525.275.513)
- Phải thu về lãi tiền gửi	17.895.377.565	-	13.470.301.370	-
- Thuế GTGT phải nộp của Công trình Tòa chung cư 21T2 tại ô đất A14 Nam Trung Yên	66.661.875.652	-	66.585.793.460	-
- Tạm ứng vốn cho công trình	84.134.520.067	-	83.729.343.692	-
- Công ty TNHH Quảng Hồng	10.576.648.827	-	11.886.684.827	-
- Chi phí bị cắt giảm theo Kiểm toán Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 68	7.012.748.501	-	8.168.401.901	-
- Các khoản phải thu khác tại Ban Quản lý dự án 4	-	-	439.597.774	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc - Tiền góp vốn dự án Thiết bị Cấp ngầm 11KV	5.901.825.638	(5.901.825.638)	5.901.825.638	-
- Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát (i)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Phải thu khác	132.853.219.390	(64.430.175.513)	124.711.956.867	(64.525.275.513)
	337.029.648.267	(70.332.001.151)	326.387.289.651	(64.525.275.513)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	3.715.275.000	-	3.715.275.000	-
Góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn (ii)	3.383.329.000	-	9.403.941.640	-
	7.098.604.000	-	13.119.216.640	-

(i) Khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án số 19/2019/HĐHD/TTP-CT68 ngày 10/06/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty Cổ phần Đầu

tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát về việc hợp tác đầu tư chuyển đổi mục đích kinh doanh dự án tại lô đất thuộc phường Hòa An, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Theo điều khoản của hợp đồng, các bên góp vốn thực hiện dự án bằng tiền với giá trị 10.000.000.000 VND, tương đương với tỷ lệ góp vốn 50%. Lợi nhuận từ việc đầu tư thực hiện dự án được phân chia theo tỷ lệ 50% trên tổng lợi nhuận sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 đã chuyển tiền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tâm Thịnh Phát với số tiền là 3.000.000.000 VND.

(ii) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 575/HĐLD-ĐTĐD ngày 18/06/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn, hai bên cùng hợp tác góp vốn xây dựng khu dịch vụ xông hơi, massage tại Khách sạn Hữu Nghị. Quá trình đầu tư xây dựng được giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Long Sơn quản lý. Khi công trình hoàn thành, khu dịch vụ sẽ được đưa vào kinh doanh trong 3 năm sau đó sẽ bàn giao cho Khách sạn Hữu Nghị thuộc Công ty Cổ phần Du lịch Quảng Trị. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh sẽ được phân chia cho các bên theo tỷ lệ vốn góp.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 lần lượt là 21.521.251.430 VND và 21.572.819.430 VND.

8 NỢ XẤU

Các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Phong cách	4.347.860.652	-	4.347.860.652	-
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại ATO	826.223.649	-	876.223.649	-
Công ty TNHH Phương Đông	16.934.430.600	-	16.934.430.600	-
Công ty TNHH Quảng Hồng	-	-	11.886.684.827	11.886.684.827
Ban quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn	9.315.107.298	-	9.315.107.298	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 15	21.647.160.262	-	-	-
Tổng công ty điện lực Miền Bắc	5.901.825.638	-	-	-
Các đối tượng khác	147.660.305.456	18.474.637.184	204.088.130.017	80.747.100.901
	206.632.913.555	18.474.637.184	247.448.437.043	92.633.785.728

Trong đó, dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa được Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) trích lập tại ngày 31/12/2022 và ngày 01/01/2022 với số tiền ước tính lần lượt là 77,3 tỷ VND và 78,5 tỷ VND.

9 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.206.425.265	-	184.137.862	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	505.337.184.571	-	406.319.603.541	-
Thành phẩm	250.545.752	-	250.545.752	-
Hàng hoá	31.257.325.966	(8.913.234.107)	30.876.030.446	(8.913.234.107)
	538.051.481.554	(8.913.234.107)	437.630.317.601	(8.913.234.107)

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Công trình Khu Nhà ở và Văn phòng 3.10 Lê Văn Lương	184.824.506.290	142.596.161.848
Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	-	15.861.128.910
Nhà văn hóa huyện Đông Anh	-	6.888.674.907
Công trình Khu đô thị mới Cổ Nhuế Xuân Đình	19.327.804.820	29.010.647.700
Các công trình khác	301.184.873.461	211.962.990.176
	505.337.184.571	406.319.603.541

10 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	367.040.954	429.495.114
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	370.203.240	473.201.683
	737.244.194	902.696.797
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.520.928.581	1.773.585.871
Phí môi giới bán căn hộ	-	16.436.145
Chi phí quản lý dự án	362.940.121	2.206.598.289
Chi phí sửa chữa, cải tạo hạ tầng	64.206.833	976.879.640
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.590.823	416.405.922
	1.950.666.358	5.389.905.867

11 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
	VND		VND		VND		VND	VND	
Nguyên giá									
Số dư đầu năm	83.084.311.341		92.473.558.292		20.405.639.676		10.408.946.514		206.372.455.823
- Mua trong năm	-		238.825.455		-		191.129.704		429.955.159
- Đầu tư XDCB hoàn thành	1.282.276.804		-		-		1.414.642.000		2.696.918.804
- Thanh lý, nhượng bán	-		(3.330.939.745)		(1.892.002.613)		(170.504.661)		(5.393.447.019)
Số dư cuối năm	84.366.588.145		89.381.444.002		18.513.637.063		11.844.213.557		204.105.882.767
Giá trị hao mòn lũy kế									
Số dư đầu năm	48.907.747.694		77.736.738.915		18.885.364.496		9.188.432.092		154.718.283.197
- Khấu hao trong năm	2.637.667.244		2.810.300.294		310.823.352		745.820.278		6.504.611.168
- Thanh lý, nhượng bán	-		(3.330.939.745)		(1.892.002.613)		(170.504.661)		(5.393.447.019)
Số dư cuối năm	51.545.414.938		77.216.099.464		17.304.185.235		9.763.747.709		155.829.447.346
Giá trị còn lại									
Tại ngày đầu năm	34.176.563.647		14.736.819.377		1.520.275.180		1.220.514.422		51.654.172.626
Tại ngày cuối năm	32.821.173.207		12.165.344.538		1.209.451.828		2.080.465.848		48.276.435.421

- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 126.272.654.516 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 59.939.343.505 VND);
- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.046.794.147 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 1.046.794.147 VND);



12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	71.150.095.138	1.664.597.830	1.971.144.550	74.785.837.518
Số dư cuối năm	71.150.095.138	1.664.597.830	1.971.144.550	74.785.837.518
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.231.227.261	1.664.597.830	200.000.000	3.095.825.091
Số dư cuối năm	1.231.227.261	1.664.597.830	200.000.000	3.095.825.091
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	69.918.867.877	-	1.771.144.550	71.690.012.427
Tại ngày cuối năm	69.918.867.877	-	1.771.144.550	71.690.012.427

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.632.597.830 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 232.000.000 VND);

13 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ
Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất		Máy móc thiết bị		Cộng
	VND	VND	VND	VND	
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	901.045.256.601	179.550.619.780	1.080.595.876.381		
- Mua trong năm	-	4.933.813.806	4.933.813.806		
- Tăng từ đầu tư xây dựng cơ bản	6.142.956.556	-	6.142.956.556		
Số dư cuối năm	907.188.213.157	184.484.433.586	1.091.672.646.743		
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	233.419.430.465	104.236.209.049	337.655.639.514		
- Khấu hao trong năm	27.397.746.966	31.973.411.044	59.371.158.010		
Số dư cuối năm	260.817.177.431	136.209.620.093	397.026.797.524		
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	667.625.826.136	75.314.410.731	742.940.236.867		
Tại ngày cuối năm	646.371.035.726	48.274.813.493	694.645.849.219		

- Nguyên giá của Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 12.062.557.838 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2022 là 11.409.787.838 VND);
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 100.916.857.586 VND (năm 2021 là 98.362.577.859 VND);
- Các khoản tiền thuế thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 24.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính.

14 TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn (i)				
- Dự án Nhà ở Cán bộ CNV Sở Khoa học và Công nghệ	15.474.001.142	15.474.001.142	14.992.159.254	14.992.159.254
- Dự án CT3A Mễ Trì	67.966.729.909	67.966.729.909	66.175.117.177	66.175.117.177
- Dự án CT3B Mễ Trì	10.641.189.033	10.641.189.033	10.618.016.033	10.618.016.033
- Dự án Khu thấp tầng Mễ Trì	18.627.399.787	18.627.399.787	18.623.612.987	18.623.612.987
- Hạ tầng kỹ thuật chung cư Mễ Trì	51.131.839.051	51.131.839.051	51.131.839.051	51.131.839.051
- Các dự án khác	24.959.020.195	24.959.020.195	21.805.245.308	21.805.245.308
	<u>188.800.179.117</u>	<u>188.800.179.117</u>	<u>183.345.989.810</u>	<u>183.345.989.810</u>

b) Xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Xây dựng cơ bản	1.793.104.182.045	1.764.564.240.167
- Khu Tái định cư Nam Trung Yên - Phần Xây dựng Nhà ở và Hạ tầng Kỹ thuật thiết yếu Giai đoạn 1	988.220.069.786	1.001.360.277.853
- Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở để bán tại phường Mai Động	284.214.967	126.120.091
- Các dự án khác	804.599.897.292	763.077.842.223
Sửa chữa lớn	330.039.256	330.039.256
	<u>1.793.434.221.301</u>	<u>1.764.894.279.423</u>

(i) Các công trình, dự án kéo dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 và Công ty TNHH Một thành viên Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội.

Tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 : Tính đến thời điểm 01/01/2019, dự án Nhà ở Cán bộ công nhân viên Sở Khoa học và Công nghệ và dự án Hạ tầng kỹ thuật Mễ Trì đã cơ bản hoàn thành và đang trong giai đoạn chờ quyết toán. Tuy nhiên, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay phát sinh từ năm 2019 đến năm 2020, năm 2021 và năm 2022 vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của các dự án trên với số tiền lần lượt là: 7.346.568.347 VND, 2.380.799.916 VND và 1.786.536.886 VND. Mặt khác, trong năm 2018, Công ty đã hạch toán tiền phạt và tiền chậm nộp thuế theo Thông báo số 39123/TB-CCT ngày 17/09/2018 của Chi cục thuế quận Bắc Từ Liêm vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn của công trình Dự án khu nhà ở Sở Khoa học Công nghệ Hà Nội mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh các năm trước số tiền là 26.323.109.180 VND. Từ năm 2018 đến 2022, Công ty đã thực hiện kết chuyển một phần số tiền phạt chậm nộp này vào giá vốn hàng bán nhưng không thể xác định được số đã kết chuyển là bao nhiêu. Ngoài ra trong năm 2020 và năm 2022, Công ty cũng ghi nhận chi phí nhân công bộ phận văn phòng vào chi phí dự án CT3A Mễ Trì và dự án Ba Hàng với tổng số tiền lần lượt là 1.799.835.364 VND và 1.139.640.000 VND mà không hạch toán ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp của năm tương ứng.

15 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.796.168.337	1.796.168.337	11.371.268.714	11.371.268.714
Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội	-	-	9.575.100.377	9.575.100.377
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển nhà số 30	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337	1.796.168.337
Bên khác	355.264.497.622	355.264.497.622	373.666.322.463	373.666.322.463
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 52	5.758.787.745	5.758.787.745	18.611.442.446	18.611.442.446
Công ty CP Xây dựng và Tư vấn ứng dụng Công nghệ mới	30.173.015.976	30.173.015.976	35.742.800.405	35.742.800.405
Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hà Nội	22.908.145.370	22.908.145.370	36.056.806.570	36.056.806.570
Phải trả cho các đối tượng khác	296.424.548.531	296.424.548.531	283.255.273.042	283.255.273.042
	<u>357.060.665.959</u>	<u>357.060.665.959</u>	<u>385.037.591.177</u>	<u>385.037.591.177</u>

Các khoản phải trả người bán ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 lần lượt là 46.354.602.665 VND và 49.585.982.920 VND.

16 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Bên liên quan	54.861.982.397	54.862.012.021
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị Handico - Vinh Tân	54.861.982.397	54.862.012.021
Bên khác	72.954.883.343	97.122.501.559
Ban quản lý Đầu tư Xây dựng quận Bắc Từ Liêm	-	1.289.426.000
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Thanh Trì	-	32.428.773.000
Ban quản lý đầu tư xây dựng huyện Mê Linh	12.798.000.000	-
Ban quản lý dự án Huyện Đông Anh	7.400.000.000	-
Các khách hàng khác	52.756.883.343	63.404.302.559
	<u>127.816.865.740</u>	<u>151.984.513.580</u>

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 lần lượt là 10.412.362.646 VND và 10.412.362.646 VND.

17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	20.723.238.399	31.906.381.988	18.578.073.772	8.131.110	34.059.677.725
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.994.636.871	1.359.744.754	13.750.544.690	14.343.133.389	39.228.574.611	1.093.795
Thuế thu nhập cá nhân	6.933.366	1.747.690.722	9.918.375.594	8.526.873.415	6.933.366	3.139.192.901
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	5.920.086	-	30.044.903.813	30.044.517.075	5.533.348	-
Các loại thuế khác	1.000.100	628.414.267	67.154.360.972	50.311.492.038	1.000.100	17.471.283.201
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.824.719.742	28.646.700.454	28.584.229.613	-	1.887.190.583
	40.008.490.423	26.283.807.884	181.421.267.511	150.388.319.302	39.250.172.535	56.558.438.205

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay	32.740.702.227	32.255.558.613
Trích trước chi phí các công trình (*)	703.484.116.000	640.010.406.162
Chi phí phải trả khác	2.860.287.424	3.507.709.252
	<u>739.085.105.651</u>	<u>675.773.674.027</u>

(*) Chi tiết chi phí phải trả các công trình tại thời điểm 31/12/2022 như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Nhà ở thấp tầng, cao tầng khu A10 Nam Trung Yên	251.241.493.510	215.351.684.142
Công trình Nhà chung cư 9 tầng Dự án Sài Đồng	2.341.512.615	4.245.531.821
Dự án Cầu Diễn 2	80.616.090.750	80.616.090.750
Dự án 4,1 ha Cổ Nhuế	64.595.476.512	64.595.476.512
Công trình 3.10 Lê Văn Lương	123.964.067.154	123.587.771.021
Nhà ở xã hội khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh	70.892.253.048	70.892.253.048
Chi phí các hạng mục Khu đô thị Mỹ Trì Thượng	10.660.376.909	8.427.901.858
Các công trình khác	99.172.845.502	72.293.697.010
	<u>703.484.116.000</u>	<u>640.010.406.162</u>

19 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê nhà nhận trước	47.131.132.161	42.714.722.770
	<u>47.131.132.161</u>	<u>42.714.722.770</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu bán nhà nhận trước	73.355.090.833	47.183.242.176
	<u>73.355.090.833</u>	<u>47.183.242.176</u>

20 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	1.095.289.175	779.542.855
Bảo hiểm xã hội	2.397.195.029	1.728.747.225
Bảo hiểm y tế	23.600.434	44.524.009
Bảo hiểm thất nghiệp	25.049.981	15.548.617
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	126.400.000	70.400.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	511.458.686.425	550.352.583.805
- <i>Kinh phí bảo trì, vận hành tòa nhà</i>	13.098.931.573	53.271.754.771
- <i>Nhận vốn góp đầu tư, lãi tiền gửi phát sinh tại Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO (i)</i>	22.549.033.554	22.549.033.554
- <i>Phải trả về tiền vốn huy động của các cá nhân</i>	7.376.364.678	7.376.364.678
- <i>Huy động vốn các dự án Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68</i>	56.934.790.186	56.840.597.719
- <i>Nguồn vốn các dự án dự kiến bàn giao về các Ban quản lý dự án chuyên ngành của UBND Thành phố Hà Nội</i>	355.662.950.851	355.662.950.851
- <i>Lãi phải trả cho bên góp vốn nhà 48 Trần Nhân Tông tạm tính</i>	1.608.821.486	636.963.130
- <i>Phải trả các đối tượng khác</i>	54.227.794.097	54.014.919.102
	515.126.221.044	552.991.346.511
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	75.120.128.591	64.543.400.603
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.296.897.913.690	1.296.897.913.690
- <i>Phải trả Công ty Tư vấn Đầu tư In bao bì Việt Nam</i>	-	50.533.500.000
- <i>Tiền sử dụng đất khu A10 Nam Trung Yên (ii)</i>	1.245.427.570.000	1.245.427.570.000
- <i>Phải trả các đối tượng khác</i>	51.470.343.690	936.843.690
	1.372.018.042.281	1.361.441.314.293

(i) Đây là các khoản vốn góp đầu tư của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp số 18, Công ty Tài chính Cổ phần Handico, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 36 tại Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị HANDICO, tổng số tiền là 22.008.198.454 VND và lãi tiền gửi phát sinh tại Ban Quản lý dự án này là 540.835.100 VND.

(ii) Đây là khoản tiền sử dụng đất tại Dự án Khu nhà ở A10 Nam Trung Yên do Tổng Công ty làm chủ đầu tư, sẽ được tính vào giá trị Dự án Khu nhà ở xã hội Nam Trung Yên mà Tổng Công ty thực hiện thi công khi Dự án này được quyết toán với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Các khoản phải trả ngắn hạn khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68 (công ty con) chưa được đối chiếu, xác minh tại thời điểm 31/12/2022 và 01/01/2022 lần lượt là 1.879.982.737 VND và 1.879.982.737 VND.

21 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2022		Trong năm		31/12/2022	
	Giá trị		Tăng		Giảm	
	Số có khả năng trả nợ VND	Số có khả năng trả nợ VND	VND	VND	VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	26.516.083.945	26.516.083.945	58.332.098.497	21.671.537.464	63.176.644.978	63.176.644.978
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	35.731.964.667	35.731.964.667	1.286.756.748	18.052.064.667	18.966.656.748	18.966.656.748
	62.248.048.612	62.248.048.612	59.618.855.245	39.723.602.131	82.143.301.726	82.143.301.726
b) Vay dài hạn						
Vay dài hạn	47.194.721.415	47.194.721.415	16.800.000.000	21.594.108.112	42.400.613.303	42.400.613.303
	47.194.721.415	47.194.721.415	16.800.000.000	21.594.108.112	42.400.613.303	42.400.613.303
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(35.731.964.667)	(35.731.964.667)	(1.286.756.748)	(18.052.064.667)	(18.966.656.748)	(18.966.656.748)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	11.462.756.748	11.462.756.748			23.433.956.555	23.433.956.555

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả:

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo	31/12/2022	01/01/2022
				VND	VND
Vay ngắn hạn					
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo từng khế ước nhận nợ	Thế chấp bằng tài sản (i)	63.176.644.978	26.516.083.945
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	VND	0%	Tin chấp	34.210.113.282	727.631.213
Đối tượng khác	VND	Theo từng hợp đồng vay	Tin chấp	24.745.031.696	23.306.952.732
				4.221.500.000	2.481.500.000
				63.176.644.978	26.516.083.945

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Điều khoản và điều kiện của khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Hình thức đảm bảo	VND	
				31/12/2022	01/01/2022
Vay dài hạn					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đông Hà Nội	Theo chế độ lãi suất	2014	Thế chấp bằng tài sản (i)	17.679.900.000	18.385.900.000
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Lý Thái Tổ	Theo chế độ lãi suất	2023	Thế chấp bằng tài sản (i)	176.756.748	388.864.860
Vay các đối tượng khác tại các xí nghiệp trực thuộc	Từ 0% đến 13,5%	Theo từng hợp đồng	Tín chấp	24.543.956.555	28.419.956.555
				42.400.613.303	47.194.721.415
				-	(35.731.964.667)
				42.400.613.303	11.462.756.748

Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng

Khoản đến hạn trả sau 12 tháng

(i) Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

22 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

a) Ngắn hạn

Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng

VND	
31/12/2022	01/01/2022
16.256.890.834	13.270.614.546
16.256.890.834	13.270.614.546

b) Dài hạn

Dự phòng bảo hành hàng hóa bất động sản và công trình xây dựng

99.710.201.388	97.424.476.607
99.710.201.388	97.424.476.607

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn Chủ sở		Lợi nhuận chưa phân phối		Nguồn vốn đầu tư XDCB		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng		
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	345.294.418.943	2.009.087.438	1.946.245.922.297	9.713.999.656	36.132.235.528	4.110.043.908.545							
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	107.809.137	-	-	-	-	107.809.137	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	239.967.878.656	-	-	-	-	4.702.724.438	-	-
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.029.000.000)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.779.706.937)	-	-	-	-	(349.679.458)	-	-
Thay đổi do điều chỉnh lợi ích tại các công ty liên kết	-	-	-	19.025.092.978	-	(20.680.297.342)	-	-	-	-	-	-	-	(1.655.204.364)	-	-
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	47.132.923.424	-	(47.132.923.424)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích thưởng Viên chức quản lý	-	-	-	-	-	(683.530.000)	-	-	-	-	-	-	-	(683.530.000)	-	-
Chuyển phần lợi nhuận sau thuế năm 2020 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng quản trị	-	-	-	-	-	(54.683.414.267)	-	-	-	-	-	-	-	(54.683.414.267)	-	-
Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2021 về NSNN	-	-	-	-	-	(51.315.000.000)	-	-	-	-	-	-	-	(51.315.000.000)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	600.973.446	-	(2.582.663.221)	-	-	-	-	-	-	-	(1.981.689.775)	-	-
Số dư cuối năm trước	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	412.053.408.791	2.009.087.438	1.973.356.265.762	9.713.999.656	39.564.089.645	4.207.345.095.975							

Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội

Địa chỉ: Số 34 - Hai Bà Trưng - quận Hoàn Kiếm - TP. Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn Chủ sở	Lợi nhuận chưa phân phối	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi ích cổ đông		Cộng
	VND	VND						VND	VND	
Số dư đầu năm nay	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	412.053.408.791	2.009.087.438	1.973.356.265.762	9.713.999.656	39.564.089.645	4.207.345.095.975	4.207.345.095.975
Tăng vốn lại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	67.400.000	67.400.000	67.400.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	373.355.334.502	-	940.365.039	374.295.699.541	374.295.699.541
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	(1.608.821.486)	-	(980.000.000)	(2.588.821.486)	(2.588.821.486)
Trích Quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	53.723.555.885	-	(53.723.555.885)	-	-	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(33.816.152.704)	-	(333.988.782)	(34.150.121.486)	(34.150.121.486)
Trích thưởng Viên chức	-	-	-	-	-	(638.657.503)	-	(14.700.000)	(653.357.503)	(653.357.503)
quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển phần lợi nhuận	-	-	-	-	-	(20.756.082.767)	-	-	(20.756.082.767)	(20.756.082.767)
sau thuế năm 2021 còn lại về Ngân sách Nhà nước theo Nghị quyết Hội đồng Thành viên	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tạm nộp lợi nhuận sau thuế năm 2022 về NSNN	-	-	-	-	-	(57.118.000.000)	-	-	(57.118.000.000)	(57.118.000.000)
Giảm do truy thu thuế	-	-	-	-	-	(284.145.416)	-	(273.002.459)	(557.147.875)	(557.147.875)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	-	1.929.377.365	-	-	1,929.377,365	1,929.377,365
Số dư cuối năm nay	1.735.370.744.902	16.722.368.957	18.555.130.824	465.776.964.676	2.009.087.438	2.180.695.561.868	9.713.999.656	38.970.183.443	4.467.814.041.764	4.467.814.041.764

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2022	Tỷ lệ	01/01/2022	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước (UBND Thành phố Hà Nội)	1.735.370.744.902	100,00%	1.735.370.744.902	100,00%
Cộng	1.735.370.744.902	100%	1.735.370.744.902	100%

c) Các quỹ của Công ty

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	465.776.964.676	412.053.408.791
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	9.713.999.656	9.713.999.656
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	2.009.087.438	2.009.087.438
	477.500.051.770	423.776.495.885

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Tổng Công ty cho thuê Văn phòng và mặt bằng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	69.029.751.162	3.008.907.000
Từ 1 năm đến 5 năm	104.467.023.705	3.413.339.830
Trên 5 năm	17.916.495.570	-

Tổng Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng trụ sở làm việc và xây dựng dự án chung cư và văn phòng cho thuê, với thời hạn thuê đất chi tiết theo từng hợp đồng. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Ngoại tệ các loại

	31/12/2022	01/01/2022
USD	1,86	215,06

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tổng doanh thu hợp đồng xây dựng (= (1)+(2)), trong đó	627.318.498.455	498.674.605.166
Doanh thu hợp đồng xây dựng tự thực hiện tại các dự án Tổng Công ty làm chủ đầu tư (1)	163.108.141.364	94.820.985.541
Doanh thu hợp đồng xây dựng thực hiện với bên ngoài (2)	464.210.357.091	403.853.619.625
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (3)	89.228.950.042	364.151.832.519
Doanh thu khác (4)	11.258.367.624	8.375.768.399
	564.697.674.757	776.381.220.543

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	247.406.544.615	189.085.134.772
Giá vốn hàng hóa bất động sản	76.894.522.719	268.340.148.571
Giá vốn khác	7.486.456.759	(533.911.421)
Dự phòng bảo hành công trình	6.370.557.849	-
	<u>338.158.081.942</u>	<u>456.891.371.922</u>

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	80.793.588.519	60.667.657.651
Cổ tức, lợi nhuận được chia	258.693.806.235	233.315.098.564
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	7.908.183	-
	<u>339.495.302.937</u>	<u>293.982.756.215</u>

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.390.694.307	1.249.929.397
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	26.467.952
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	25.172.783
Dự phòng/ Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(17.155.593)	(6.414.509.720)
	<u>2.373.538.714</u>	<u>(5.112.939.588)</u>

29 PHÂN LÃI HOẶC LỖ TRONG CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	(4.396.195.944)	(3.131.156.198)
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	123.001.707.106	52.502.254.075
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	466.100.328	39.617.350
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hồng Hà	(162.762.334)	(1.313.497.579)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	4.298.517.763	5.887.768.168
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	9.960.986.492	9.279.997.978
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển nhà số 17	(1.594.108)	4.746.209
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	3.368.996.314	5.451.191.666
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	(769.320.065)	(694.329.750)
Công ty CP Kinh doanh Phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	(108.259.003)	452.741.462
	<u>135.658.176.549</u>	<u>68.479.333.381</u>

30 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	3.566.345	17.737.000
Chi phí nhân công	10.905.571.643	11.423.930.648
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	255.952.673	467.689.694
Chi phí khấu hao tài sản cố định	104.679.659	-
Chi phí dự phòng bảo hành bất động sản đã bán, công trình xây lắp	3.433.454.516	96.282.340.018
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.898.912.543	15.098.810.582
Chi phí khác bằng tiền	1.252.858.658	732.434.619
	30.854.996.037	124.022.942.561

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	679.431.227	952.527.832
Chi phí nhân công	124.107.514.409	125.720.590.084
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.376.516.028	4.576.064.819
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.928.177.993	4.447.489.411
Thuế, phí và lệ phí	27.089.728.783	26.528.225.718
Chi phí dự phòng	35.407.603.342	63.876.557.276
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.102.370.512	35.972.906.265
Chi phí khác bằng tiền	32.448.538.158	38.164.076.837
	273.139.880.452	300.238.438.242

32 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	575.008.455	29.636.363
Tiền thu phạt hợp đồng	1.421.456.416	4.327.832.359
Thu tiền trông giữ xe tại Tòa nhà Mẹ Trì	1.287.375.456	796.310.910
Xử lý các khoản nợ không còn nghĩa vụ phải trả	-	1.743.946.011
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	4.380.614.546	-
Thu nhập khác	120.052.745	433.529.944
	7.784.507.618	7.331.255.587

33 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí đầu tư các dự án dừng thực hiện	(2.668.447.194)	6.978.503.736
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	49.272.727	-
Các khoản bị phạt	17.536.169.124	4.673.755.629
Các khoản khác	65.324.754	409.787.934
	14.982.319.411	12.062.047.299

34 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	13.750.544.690	345.761.375
- Công ty TNHH MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	13.266.458.505	11.781.036.703
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội	482.992.390	1.212.766.240
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 68	1.093.795	-
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Khu công nghiệp và Đô thị Handico	-	-
	13.750.544.690	13.339.564.318

35 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	99.052.468.531	98.363.819.365
Chi phí nhân công	170.965.934.685	174.711.500.602
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	3.054.810.449	3.759.430.115
Chi phí khấu hao tài sản cố định	65.875.769.178	47.906.706.966
Thuế, phí và lệ phí	13.780.040.509	11.289.126.618
Chi phí dự phòng	35.519.382.613	153.517.242.119
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.822.287.830	298.499.764.462
Chi phí khác bằng tiền	63.834.765.098	67.161.436.220
	657.905.458.893	855.209.026.467

36 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền đi vay thực thu trong năm là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền đã thực trả gốc vay trong năm là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường.

37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN
Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây dựng và hoạt động khác	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp
	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	475.468.724.715	89.228.950.042	564.697.674.757
Giá vốn hàng bán	254.893.001.374	83.265.080.568	338.158.081.942
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	220.575.723.341	5.963.869.474	226.539.592.815
Tổng chi phí mua TSCĐ	14.203.644.325	28.539.941.878	42.743.586.203
Tài sản bộ phận	-	-	-
Tài sản không phân bổ	-	-	8.088.564.042.675
Tổng Tài sản	-	-	8.088.564.042.675
Nợ phải trả của các bộ phận	-	-	3.620.750.000.911
Tổng nợ phải trả	-	-	3.620.750.000.911

Do toàn bộ hoạt động sản xuất kinh của Tổng Công ty diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Tổng Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

39 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Công ty mẹ
Công ty TNHH Điện Stanley Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây	Công ty liên doanh
Công ty CP Đầu Tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Hồng Hà	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nhà số 17	Công ty liên kết
Công ty CP Tu tạo và Phát triển nhà Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 22	Công ty liên kết
Công ty CP Kinh doanh Phát triển Nhà và đô thị Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển nhà Hà Nội số 46	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của Tổng Giám đốc	1.618.220.000	1.323.632.352
Thu nhập của các thành viên quản lý khác	9.517.299.337	8.215.900.427

40 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 căn cứ theo Biên bản thanh tra Bộ tài chính ngày 05/01/2023 đối với Công ty TNHH MTV Kinh doanh dịch vụ Hà Nội và Quyết định xử phạt số 42222/QĐ-CTHN-TTKT10-XPVPHC ngày 26/08/2022 và Biên bản kiểm tra thuế ngày 24/08/2022 của Cục thuế TP Hà Nội về việc thanh tra thuế tại Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội. Theo đó số liệu so sánh của Bảng Cân đối kế toán hợp nhất, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	
a) Bảng cân đối kế toán hợp nhất				
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	216.691.935.111	217.225.199.091	533.263.980
- Phải thu ngắn hạn khác	136	325.359.159.406	326.387.289.651	1.028.130.245
- Hàng tồn kho	141	433.463.673.983	437.630.317.601	4.166.643.618
- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	40.460.312.632	40.008.490.423	(451.822.209)
- Chi phí trả trước dài hạn	261	3.183.307.578	5.389.905.867	2.206.598.289
- Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	386.257.470.360	385.037.591.177	(1.219.879.183)
- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	152.302.365.116	151.984.513.580	(317.851.536)
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	25.112.202.890	26.283.807.884	1.171.604.994
- Chi phí phải trả ngắn hạn	315	662.172.408.000	675.773.674.027	13.601.266.027
- Phải trả ngắn hạn khác	319	554.275.635.806	552.991.346.511	(1.284.289.295)
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	31.956.164.879	36.003.067.652	4.046.902.773
- Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	56.782.467.810	47.183.242.176	(9.599.225.634)
- Quỹ đầu tư phát triển	418	411.750.725.974	412.053.408.791	302.682.817
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	1.972.957.648.253	1.973.356.265.762	398.617.509
- Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	39.181.104.194	39.564.089.645	382.985.451
b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất				
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	765.471.420.589	776.381.220.543	10.909.799.954
- Giá vốn hàng bán	11	456.667.988.217	456.891.371.922	223.383.705
- Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	295.917.979.445	300.238.438.242	4.320.458.797
- Thu nhập khác	31	3.775.046.434	7.331.255.587	3.556.209.153
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	11.874.790.289	13.339.564.318	1.464.774.029
- Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	235.160.226.507	239.967.878.656	4.807.652.149
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	1.052.984.011	4.702.724.438	3.649.740.427

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước	Số liệu điều chỉnh lại	Chênh lệch
		VND	VND	
c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất				
- Lợi nhuận trước thuế	01	248.150.538.685	258.072.705.290	9.922.166.605
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(25.754.892.826)	(29.035.498.778)	(3.280.605.952)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	13.083.346.194	(4.590.094.575)	(17.673.440.769)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(223.581.704.489)	(217.183.176.343)	6.398.528.146
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.796.552.117	6.429.904.087	4.633.351.970

Trương Vĩnh Nam

Trương Vĩnh Nam
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hải Yên

Nguyễn Thị Hải Yên
Phó trưởng phòng phụ trách P.TCKT



Phạm Tiên Đức
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

